

Proceso participativo para la elaboración del
**ANTEPROYECTO DE LEY DE VIVIENDA DE
ARAGÓN**

INFORME DE LA QUINTA SESIÓN DE DEBATE

(Zaragoza 3: Derecho a la vivienda)

Zaragoza, 28 de marzo de 2018



[#LeyViviendaAragon](#)

Índice

1. Introducción	1
2. Organización.....	2
3. Resultados de la sesión	5
3.1. Referencias de carácter general.....	5
3.2. Aportaciones al Título I. DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA	6
3.3. Aportaciones al Título IV. ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA	6
3.4. Aportaciones al Título V. FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....	10
3.5. Aportaciones al Título VI. CALIDAD DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.	15
3.6. Aportaciones a las DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	16
4. Evaluación de la sesión	17

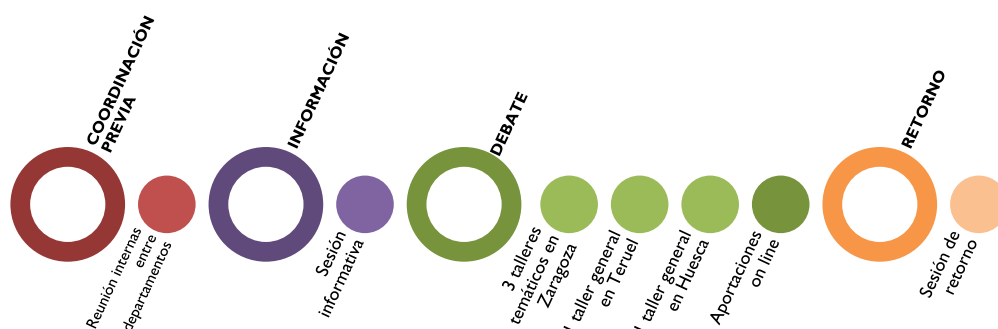
1. Introducción

El Anteproyecto de Ley de Vivienda de Aragón se ha redactado con el fin de establecer el marco normativo y los principios que han de regir la actuación de los poderes públicos de Aragón para hacer efectivo el derecho de todos los ciudadanos al uso y disfrute de una vivienda digna y adecuada, y fortalecer la función social de la vivienda con especial atención a los sectores de población más vulnerables.

Además, se espera poder aglutinar en una sola norma toda la legislación vigente que incluye normas estatales, algunas de ellas preconstitucionales todavía vigentes, y normas que ha ido aprobando a lo largo de los años la Comunidad Autónoma de Aragón.

El Anteproyecto de Ley ha sido redactado por un equipo interdisciplinar de profesionales coordinado por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, pero se considera que el texto inicial puede enriquecerse con las aportaciones de la ciudadanía en base a un proceso participativo.

En base a estas premisas, se diseñó un proceso participativo que sigue el siguiente esquema:



2. Organización

FICHA TÉCNICA DEL PROCESO PARTICIPATIVO

INFORMACIÓN GENERAL	Promotor	Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.
	Proceso participativo	Departamento de Ciudadanía y Derechos Sociales Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado
	Objetivos	<ul style="list-style-type: none">• Debatar y recoger propuestas de mejora al texto propuesto como borrador del anteproyecto de Ley.• Generar un espacio de encuentro entre personas y colectivos implicados, estableciendo redes que faciliten el trabajo futuro.
	Sesiones	12 de marzo, Zaragoza. Sesión informativa con retransmisión en directo. 19 de marzo, Zaragoza: Arquitectura, rehabilitación y calidad de la edificación. 20 de marzo, Teruel: Revisión completa del texto. 23 de marzo, Huesca: Revisión completa del texto. 26 de marzo, Zaragoza: Vivienda protegida. 28 de marzo, Zaragoza: Derecho a la vivienda. 2 de abril, Zaragoza: Técnicos de la administración. Fecha por determinar. Zaragoza: Sesión de retorno con retransmisión en directo.

FICHA TÉCNICA DE LA SESIÓN DE TRABAJO

ORGANIZACIÓN DEL TALLER	Fecha	28 de marzo de 2018
	Horario	10h a 14h
	Lugar	Sala Bayeu, edificio Pignatelli. Zaragoza
	Participantes convocados	<ul style="list-style-type: none"> - Integrantes del Foro de la Vivienda de Aragón. - Entidades, colectivos y personas relacionadas con el sector. - Ciudadanía en general.
	Forma de convocatoria	Correo electrónico y difusión web.
	Asistentes	18
	Asistencia técnica	Inteligencia Colectiva

OBJETIVOS Y METODOLOGÍA	Objetivos de la sesión	<ul style="list-style-type: none"> - Debatar y recoger propuestas de mejora al texto propuesto como borrador del anteproyecto de Ley. - Generar un espacio de encuentro entre personas y colectivos implicados, estableciendo redes que faciliten el trabajo futuro.
	Programa	<ul style="list-style-type: none"> - Bienvenida y presentación de los asistentes. - Identificación de puntos de mejora para los artículos asignados a esta sesión.

ORGANIZACIÓN	María Teresa	Andreu Losantos	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	Teresa	Mosquera Lozano	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	Alfonso	Salgado Castro	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	María	Royo Cacho	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	M ^a Pilar	Monge Diest	Dirección General de Vivienda y Rehabilitación
	Diego	Chueca Gimeno	Inteligencia Colectiva, asistencia técnica a la Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado
	Ignacio	Falcón Eito	Inteligencia Colectiva, asistencia técnica a la Dirección General de Participación Ciudadana, Transparencia, Cooperación y Voluntariado






ASISTENTES	Mª Teresa	Alonso Pérez	UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA
	Ana Isabel	Angoy Cánovas	COLEGIO DE ABOGADOS DE ZARAGOZA
	Nieves	Arilla Ruíz	PARTICULAR
	Esther	Beatove Burdío	AICAR ADICAE
	Sergio	Castells Sonier	SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA
	Raquel	de la Riva Fernández	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	Concha	Esteban Porras	STOP DESHAUCIOS
	Emilio	Latorre Martínez de Baroja	COLEGIO NOTARIAL
	Marisa	López Moreno	CÁRITAS
	Jesús	Luesma Yago	CÁRITAS
	Elena	Machín Sanz	COLEGIO PROFESIONAL DE TRABAJO SOCIAL
	Pilar	Moreno Lorente	FUNDAC. DFA
	Rebeca	Ortega Gargallo	FUNDAC. OZANAM
	Esmeralda	Palacios Monreal	AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
	Yolanda	Pasamar Tudela	FUNDAC. OZANAM
	Violeta	Pérez Sobreviela	SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA
	Jesús	Sansó Olmos	GP CIUDADANOS
Luis Javier	Solana Caballero	COLEGIO DE ABOGADOS DE ZARAGOZA	



3. Resultados de la sesión




Las aportaciones realizadas a lo largo de la sesión se presentan de forma agregada y no se recoge la persona o personas que intervinieron en el debate. Con el fin de facilitar la revisión del texto, las aportaciones se simplifican sin perder ninguna información relevante.

Se incluyen una serie de pictogramas que ayudan a identificar el carácter de la aportación:

-  Nuevo elemento a incluir en la redacción.
-  Elemento a eliminar del texto
-  Revisión necesaria
-  Debate sobre la aportación realizada
-  Información adicional que no implica la revisión del texto.


3.1. Referencias de carácter general

Se recogen a continuación algunas cuestiones importantes tratadas a lo largo del debate, pero que tienen un enfoque amplio y afectan a todo el documento.


1.  **Realizar una revisión general para contemplar la accesibilidad en desde todos los ámbitos.**
Además de las especificaciones técnicas del Título VI, es necesario incluir la accesibilidad en artículos como el 24, 27 y 28 (por citar algunos ejemplos).
2.  **Recoger en la Ley la garantía de acceso a los suministros básicos.**
Ni en el objeto, ni en el desarrollo, se cita esta garantía imprescindible para poder hablar de una vivienda digna y adecuada.
 -  Aunque se vaya a recoger en el desarrollo reglamentario, es necesario incluirlo, al menos, en el objeto de la Ley.

3.2. Aportaciones al Título I. DISPOSICIONES GENERALES Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 2. Garantía del derecho a la vivienda digna.

3.  Punto 3. **Incluir los supuestos que quedan excluidos para una alternativa habitacional.**

De esta forma se dará cobertura a las diferentes situaciones que se dan en unidades de convivencia y personas vulnerables de buena fe. Con la redacción actual, quedan fuera de garantía los desahucios sin título,


-  Estos supuesto sí que se recogen en el Decreto Ley 31/2015 (artículo 8.2) y en la Ley 10/2016 (artículo 19.2).

3.3. Aportaciones al Título IV. ESTATUTO JURÍDICO DEL USUARIO DE VIVIENDA

Aportaciones generales al Título IV. Estatuto jurídico del usuario de vivienda


4.  **Aportar un carácter más social**

Se echa en falta una referencia a los derechos de los usuarios de las viviendas más allá de la información previa y que se refieren a la relación jurídica posterior, especialmente en supuestos de arrendamiento. Como ejemplo, se cita la tutela por parte de la administración del mantenimiento de habitabilidad de las viviendas.


5.  **Incluir el derecho a desistimiento en un plazo breve cuando la vivienda no está todavía construida.**

Debe de quedar claro que la vivienda todavía no exista y no se haya podido hipotecar.




Aportación general al Capítulo I del Título IV: Derechos básicos del usuario de vivienda

6.  Incluir en el artículo correspondiente la información que será necesario aportar en cada una de las fases (publicitaria, negociación y firma).



Artículo 22. Principios básicos de la oferta de vivienda.

7.  Punto 3. **Incluir la accesibilidad en las características esenciales de la vivienda.**
Sería necesario enfatizar la accesibilidad y el resto de características físicas de las viviendas que pueden ser las instalaciones o los servicios.


Artículo 23. Información general relativa a la transmisión de viviendas.

8.  **Diferenciar claramente los sentidos jurídico y económico de oferta de vivienda.**
Cuando se cita la “oferta de vivienda” es necesario especificar sobre el enfoque al que se está haciendo mención (jurídico o económico).
9.  Punto 1. **Revisar la redacción para especificar el fin de la señal entregada.**
Si se adelanta cualquier cantidad económica, ya ha habido compra, por lo que se propone sustituir la frase “antes de que el comprador adelanta cualquier cantidad a cuenta del precio” por “antes de que el interesado perfeccione el contrato de compra”.
10.  Punto 2. **Eliminar la referencia doble a los “gastos previstos de mantenimiento”.**

Artículo 24. Información para la transmisión de viviendas en construcción.


11.  Punto 2d. **Modificar el máximo de entrega a cuenta. Del 10% actual al 20%**
Con la cifra actual no es posible promover vivienda protegida en régimen cooperativo porque la cuantía máxima del préstamo es del 80%. Al 20% aportado por los socios hay que sumar el precio del suelo.
Esta propuesta guarda relación con la realizada para el artículo 122.
12.  Punto 3. **Añadir un nuevo punto (f) relacionado con la accesibilidad, tanto de la vivienda, como de los anejos y elementos vinculados a la vivienda.**
Debería contemplar una información detallada en materia de accesibilidad tanto de los accesos a la vivienda como de la vivienda misma.

Artículo 25. Información para la primera transmisión de vivienda ya terminada.

13.  Punto c. **Revisar la redacción porque con el texto actual no queda claro que no es potestad del adquirente.**


Se supone que el objetivo del punto es que no se pueda obligar a subrogar el préstamo del promotor, pero no queda claro. Para ello sería preferible emplear la fórmula “no se le pueda obligar”.

Artículo 27. Información para las segundas y posteriores transmisiones de vivienda.

14.  Punto 1d. **Eliminar la última frase referida a la información de los requisitos exigidos en el caso de transmisión de VPO.**


Esta tarea debería de asumirla el Gobierno de Aragón, no el propietario de la vivienda.

Artículo 28. Información para el arrendamiento de vivienda.

15.  Punto 2f. **Añadir la acreditación de la titularidad de la vivienda como un punto más en la información de la oferta.**


Se están dando bastantes casos de contratos falsos por personas que no tienen la titularidad de la vivienda (generalmente porque están hipotecadas).

Artículo 52. Fomento de los sistemas extrajudiciales de resolución de conflictos.


16.  Punto 3. **Sustituir la obligación de acudir a mediación por una información activa sobre la herramienta.**

Aunque se conviene que la mediación es una gran herramienta, no puede ser obligatoria y se debe optar por asegurar que se ha informado bien sobre esta opción, añadiendo un procedimiento de conocimiento previo por todas las partes.


17.  Punto 3. **Incluir el arbitraje como una opción a la mediación.**

 Se establece un intenso debate y se llega a la conclusión de que se trata de dos herramientas diferentes y que el arbitraje no puede ser una alternativa a la mediación, pero sí a la resolución judicial. Tanto el arbitraje y la resolución judicial están encaminadas a tomar una decisión final por una tercera parte, cosa que no ocurre en la mediación.

Artículo 53. Mediación en materia de vivienda.


18.  Punto 1. **Eliminar la referencia a que la mediación deba de ser realizada por una persona jurídica.**

Por su naturaleza, la mediación requiere de la intervención de una persona física.


19.  Punto 2. **Sustituir la obligación de acudir a mediación por una información activa sobre la herramienta.**

Al igual que en el artículo 52, no se puede obligar. Se puede plantear una oferta obligatoria de mediación, pero la aceptación es voluntaria.

20.  Punto 2. **Explicitar que el texto se refiere también al arrendatario.**

21.  Punto 3. **Añadir referencias a otras situaciones (procesales o no) en las que se puede aplicar la mediación.**

No queda claro si se dirige a todo tipo de situaciones (arrendamientos, precario, ocupación, ejecuciones extrajudiciales, etc.) o sólo a los procedimientos de ejecución hipotecaria.

 Los resultados de las mediaciones que se están realizando son positivos en todos los casos y suponen una mejora para evitar la judicialización.




22.  Punto 6. **Aclarar que se contemplan todas las situaciones, independientemente de que exista título o no.**

La casuística es muy variada y se deberían recoger todas las opciones en las que se haya perdido la titularidad.




3.4. Aportaciones al Título V. FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.




Aportación general al Título V. Función social de la vivienda.

23.  **Incluir el concepto de exclusión residencial (unidades de convivencia o personas en esta situación).**
Bien sea en la Ley o en desarrollo reglamentario posterior.
24.  **Incluir el concepto de derecho de arraigo (con especial mención en el caso de existir menores).**
Bien sea en la Ley o en desarrollo reglamentario posterior.
25.  **Incluir el concepto de alquiler social (requisitos, ingresos, etc.)**
Bien sea en la Ley o en desarrollo reglamentario posterior.

Artículo 56. Modos de satisfacción del derecho a una vivienda digna.


26.  **Punto 1. Contemplar también la disponibilidad de vivienda. No sólo las condiciones económicas.**
Es necesario pensar en perfiles que necesitan vivienda porque la prestación no implica poder acceder a la vivienda. De hecho, las prestaciones (IAI, por ejemplo) suelen estar condicionadas a la disponibilidad de vivienda y esto puede dejar fuera a las personas con exclusión prolongada.

Artículo 57. Función social de la vivienda.

27.  **Punto 2a. Añadir otros derechos reales, como, por ejemplo, el usufructo.**
Se hace referencia a los propietarios, pero existen otros derechos reales que tienen la obligación de conservar la vivienda.
28.  **Punto 2b. Definir claramente el concepto de desocupación injustificada.**
Se trata de un término vago que puede dar lugar a diversas interpretaciones.
29.  **Punto 2c. Aclarar lo que se entiende por sobreocupación.**
La norma debe de ser útil y afinar en sus definiciones para facilitar su comprensión y aplicación.

30.  Punto 2f. **Revisar la redacción para que el concepto quede más claro.**



Se trata de un concepto complejo y poco concreto. Debería quedar claro para que la entidad financiera o el particular no puedan disponer libremente y se continúe en el mismo régimen.

-  Será necesario valorar muy bien las consecuencias de este punto, porque su incumplimiento puede dar lugar a un proceso sancionador grave.

Artículo 59. Medidas en materia de programas sociales de vivienda.

31.  Punto 1. **Contemplar la necesidad de haber solicitado asilo político en España.**

El objetivo es evitar malos usos y el efecto llamada.


-  Se aclara que el concepto de refugiado o asilado ya contempla la necesidad de solicitar asilo.
-  No es necesario llegar a demasiado detalle a nivel de Ley. Pueden existir otras vías que queden fuera.

Artículo 61. Alojamientos alternativos.

32.  Punto 1. **Incluir una definición más concreta de “modelo alternativo al tradicional”.**

Existe un riesgo de rozar la infravivienda, por lo que es necesario enumerar los tipos previstos y contemplar todos los detalles posibles (régimen jurídico, diseños, materiales, etc.).

Artículo 62. Viviendas desocupadas.

33.  **Aclarar y desarrollar el concepto de vivienda desocupada añadiendo más información al particular y formas de control (inspección).**


La ciudadanía debe saber a qué se expone en cada caso.

34.  Punto 1. **Incluir los edificios desocupados.**


Se cita a las viviendas, pero no a los edificios.

35.  Punto 2. **Ampliar el plazo previsto de 6 meses.**

Puede contemplarse en función del tipo de propietario (particular o gran propietario).

36.  Punto 3. **Enlazar el concepto de vivienda con lo definido en el planteamiento urbanístico de cada municipio.**

Pueden darse casos (uso como oficina, por ejemplo) que incumplan la función social de la vivienda.


37.  Punto 3. **Revisar la redacción con detenimiento para evitar que la ley sea frenada en el tribunal Constitucional.**

Se conviene que es una Ley muy avanzada y necesaria, pero sería una pena que fuera paralizada y no se pudiera aplicar por ser demasiado ambiciosa. En algunos puntos hay que ponderar el derecho a la vivienda con el de la propiedad privada para que pueda ser efectiva.


38.  Punto 3c. **Revisar la redacción porque no se puede exponer un delito como justificación.**

Aunque se está e acuerdo con el fondo, se considera que no es necesaria la cita.


Además, podría abrir la puerta a malas prácticas para justificar una desocupación.

-  La ocupación de viviendas es un delito tipificado en el artículo 245 del código penal.

39.  Punto 3f. **Revisar la redacción para aclarar quién es la entidad propietaria.**

40.  Punto 5. **Revisar la redacción de la última frase referente a la Orden que desarrolle el registro.**

Con una Orden no se puede ampliar lo que ya está regulado en una Ley.

-  La Orden podría regular quien está obligado a la inscripción en el Registro, no el concepto de desocupado.


-  Esta aclaración debería recogerse en la redacción de este punto.



Artículo 63. Definición de grandes propietarios de viviendas.

41.  **Reducir a 10 el número de viviendas que marcan el límite como gran propietario.**


Se considera que 15 es un número excesivo.

 Se explica, y todos los asistentes están de acuerdo, que esta cifra está ya consensuada y estipulada por la Ley 10/2016, de 1 de diciembre, de medidas de emergencia en relación con las prestaciones económicas del Sistema Público de Servicios Sociales y con el acceso a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Artículo 64. Definición de vivienda social.


42.  **Concretar la redacción para explicar qué define el concepto de vivienda social.**

Se trata de un artículo muy importante y necesario. Es preciso que no exista duda respecto a quienes son las personas destinatarias, propietarios, etc.

 Esta definición debería emplearse por todas las entidades que ofrecen vivienda social.


43.  **Incluir el concepto de alquiler social.**

Como en el caso anterior, debería de estar muy bien definido. Especialmente habrá que concretar en el caso de entidades (bancos, etc.).

 Zaragoza Vivienda ya dispone de una definición de alquiler social que se podría unificar.



Artículo 66. Consideración de la buena fe.


44.  **Será necesario desarrollar en una Orden el órgano competente para valorar la buena fe.**

Sobre todo, habrá que tener en cuenta los casos excepcionales en los que no se dé esta buena fe y analizar de qué forma se puede justificar en un informe objetivo y profesional.

Artículo 67. Cooperación con jueces y tribunales de justicia en el caso de situaciones de vulnerabilidad.

45.  **Añadir al colectivo notarial en el título.**

Son también unos actores importantes en el caso de situaciones de vulnerabilidad y, además, se citan en el desarrollo del artículo.

46.  **Punto 2. Especificar que es necesario ajustarse siempre a los principios que rige la ley de protección de datos.**

Artículo 69. Fomento de las medidas para promover la dación en pago y evitar el sobreendeudamiento.


47.  **Punto 1. Eliminar la imposibilidad de no poder optar por el desahucio.**


Se entiende que puede ser anticonstitucional. Aunque se está de acuerdo en el fondo, la forma puede no ser la correcta.

Artículo 72. Viviendas pertenecientes al patrimonio público.

48.  **Punto 1. Eliminar la imposibilidad de no poder optar por el desahucio.**



Aunque en casos muy puntuales, puede ser una herramienta educativa empleada por la administración (siempre con una exquisita prudencia).

 En circunstancias excepcionales de conflictividad, mala fe, abusos de derechos, impunidad, etc. es necesario recurrir al desahucio.

 Se informa de que este artículo está vigente en la ley 10/2016.

 Podría revisarse la redacción indicando que no se desahucie por impago.

Artículo 73. Fondo de Vivienda Social de Aragón.

49.  Punto 3. **Revisar la redacción porque se repite la numeración.**
50.  Punto 3. **Revisar la redacción para aclarar que se habla de concertar seguros, pero no de pagarlos.**

La redacción que da confusa y habrái que definirla con más claridad.

3.5. Aportaciones al Título VI. CALIDAD DE LA VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

Artículo 76. Requisitos funcionales de calidad.


51.  Punto 2. **Revisar la redacción y aclarar conceptos ligados con la discapacidad.**

El concepto de diversidad funcional no está definido legalmente y es una forma de referirse a personas que sólo tienen alguna limitación funcional. El término correcto a emplear para evitar confusiones es “personas con alguna discapacidad”.

No obstante, se considera correcto si el objetivo es diferenciar los dos términos e incluir dentro de la diversidad funcional a otros colectivos como las personas mayores o personas que aun teniendo algún tipo de limitación funcional, ésta no sea reconocida con un certificado de discapacidad. En tal caso, será necesario especificarlo para evitar confusiones.




Artículo 77. Accesibilidad universal y diseño para todas las personas

52.  Punto 3. **No citar a todos los casos posibles y referirse directamente a “personas con algún tipo de discapacidad”.**

Se plantean dos opciones de redacción:

- a) Referirse a que “sean accesibles para personas con discapacidad”.
- b) Mantener el texto actual y cambiar la “o” por una coma: “sean accesibles para personas con movilidad reducida, discapacidad cognitiva, sensorial”.

Artículo 84. Ámbito de aplicación y obligatoriedad.

53.  **Incluir excepciones o situaciones intermedias para las viviendas de clase social media/baja.**

Se trataría de una acción bastante costosa para las economías medias menos favorecidas.

3.6. Aportaciones a las DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Disposición Transitoria Novena.

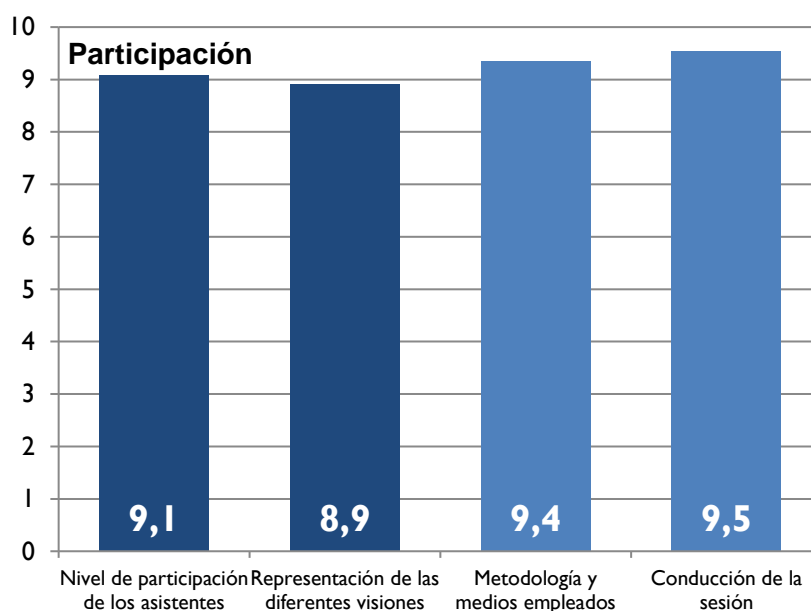
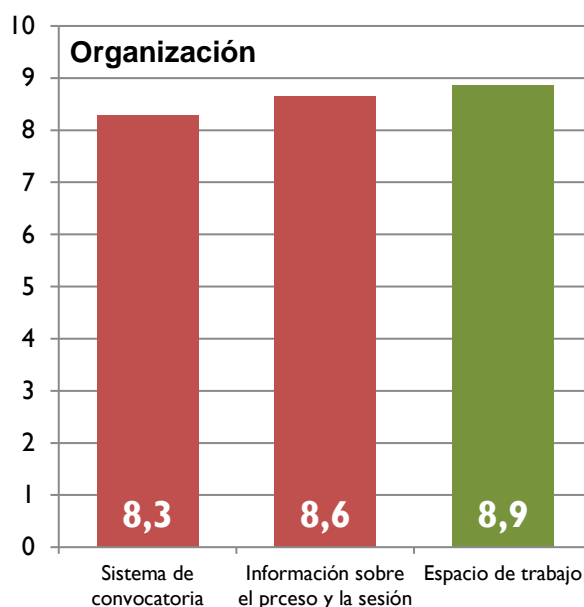
54.  **Revisar la redacción y recoger de forma completa el artículo 17 de la Ley 10/2016**

Se ha obviado el texto referente a la vulnerabilidad extrema y se considera que es muy importante (apartados 3 y 4).

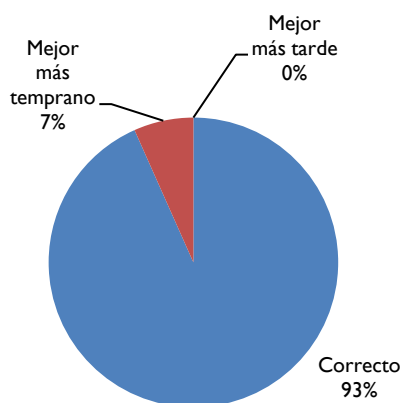


4. Evaluación de la sesión

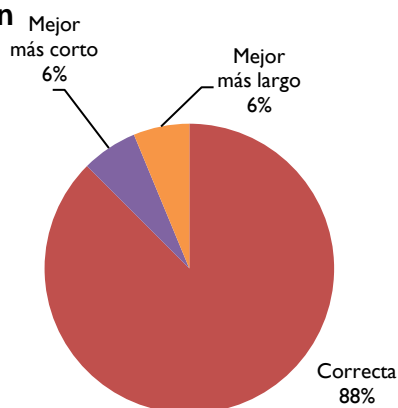
Al final la sesión de trabajo se entregó una encuesta anónima para valorar el desarrollo del taller y obtener conclusiones de cara a procesos futuros. Se recogen a continuación el resultado de las encuestas entregadas. Para evitar el posible error de las valoraciones extremas, las medias se han realizado tras eliminar la mayor y menor puntuación de cada serie.



Horario



Duración



En el formato de la encuesta también se recogieron opiniones escritas sobre el proceso:

- Excelente.
- Especificar los asuntos concretos a tratar en el taller. La denominación era genérica.
- El proceso ha sido muy útil. Muchas gracias.

De forma adicional se consultó a los asistentes cuál era la razón principal para acudir a los talleres del proceso participativo, obteniendo las siguientes respuestas:

Razones para participar

